

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 소장속 소유물건(2025타경8828)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김은숙

감정평가서번호: ID250808-1148

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

이도감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 (인)
변득규

| | | | | | | |
|----------------|--|-------------|-------------------------|-------------|-----------------------|---------------|
| 감정평가액 | 이십사억팔천칠백사십사만팔천원정(₩2,487,448,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 사법보좌관 김은숙 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 대구지방법원 경매9계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 소장숙 (2025타경8828) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.08.20 | 2025.08.16 ~ 2025.08.20 | 2025.08.20 | | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 4,689 | 토지 | 4,689 | - | 2,224,007,000 |
| | 건물 | 524 | 건물 | 524 | 315,000 | 165,060,000 |
| | 제시외건물 | (77.4) | 제시외건물 | 77.4 | 315,000 | 24,381,000 |
| | 구축물 | 1식 | 구축물 | 1식 | - | 74,000,000 |
| 합계 | | | | | ₩2,487,448,000 | |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영천시 고경면 단포리 소재 '단포초등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 경매9계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 20일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 16일 ~ 2025년 8월 20일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 기호(1,3)토지는 일단지로서 두 개의 용도지역에 걸치나, 제1종일반주거지역부분의 면적이 미미한바, 주된 용도지역인 제2종일반주거지역을 기준으로 평가하였음.
- ② 기호(6,7)토지는 도시계획시설 저축인바, 공법상 제한을 반영하여 평가하였음.
- ③ 본건 지상에 소재하는 제시외건물은 현황 및 실측에 의거 사정평가 하였으니, 경매 진행시 일괄경매 여부를 판단하시기 바람.
- ④ 대상 구축물은 경상북도 영천시 고경면 단포리 231-2외 소재 '송정골프클럽'내에 설치되어 있으며 동 장소에서 실사하였음.
- ⑤ 제시외건물(ㄱ,ㄴ)은 인접지인 407-62위 지상에 걸쳐 있는 것으로 조사되나, 정확한 위치는 지적측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

| | | |
|-----|------------------------------|----------------------|
| 소재지 | 경상북도 영천시 고경면 단포리 231-2 외 7필지 | |
| 토 지 | 용도지역 | 제2종일반주거지역 |
| | 이용상황 | 상업용 외 |
| | 지 목 | 체육용지, 임야, 과수원 |
| | 면 적 | 4,689 m ² |
| 건 물 | 구 조 | 철골조 |
| | 주 용 도 | 제2종근린생활시설(골프연습장) |
| | 사용승인 | 2002.12.05 |
| | 연 면 적 | 524 m ² |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

| 일련 번호 | 소재지 | 면적 (m ²) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2025년 개별공시지가 (원/m ²) |
|----------|-----------------------|-------------------------|----------|----------|--------------|----------|-----------|--|
| 1 | 고경면 단포리 231-2 | 1,188 | 체육 용지 | 상업용 | 2종일주 | 소로한면 | 부정형 평지 | 273,600 |
| 2 | 고경면 단포리 231-3 | 199 | 임야 | 전 | 2종일주 1종일주 | 맹지 | 부정형 저지 | 121,100 |
| 3 | 고경면 단포리 407-15 | 2,328 | 체육 용지 | 상업용 | 2종일주 1종일주 | 소로한면 | 부정형 평지 | 273,600 |
| 4 | 고경면 단포리 407-95 | 130 | 과수 원 | 과수원 | 2종일주 | 맹지 | 부정형 평지 | 149,000 |
| 5 | 고경면 단포리 407-105 | 148 | 과수 원 | 상업용 | 2종일주 | 소로한면 | 부정형 평지 | 273,600 |
| 6 | 고경면 단포리 407-173 | 162 | 과수 원 | 과수원 | 2종일주 | 맹지 | 부정형 평지 | 149,000 |
| 7 | 고경면 단포리 407-174 | 514 | 과수 원 | 과수원 | 2종일주 1종일주 | 맹지 | 부정형 평지 | 146,000 |
| 8 | 고경면 단포리 407-175 | 20 | 과수 원 | 과수원 | 2종일주 | 맹지 | 부정형 평지 | 170,900 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

| 일련 번호 | 소재지 | 면적 (m ²) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2025년 공시지가 (원/m ²) |
|-------|----------------|----------------------|----|-------|-------|-------|--------|--------------------------------|
| A | 고경면 단포리 175-16 | 722 | 대 | 단독주택 | 2종일주 | 소로한면 | 정방형 평지 | 214,600 |
| B | 고경면 단포리 228-1 | 2,417 | 과 | 전 | 2종일주 | 세로(가) | 부정형 평지 | 141,000 |

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

| 표준지 용도지역 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|----------|----------|--|
| A 주거 | 0.616 | 경상북도 영천시 (25.01.01~25.08.20) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.500 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.068 (1 + 0.00500) * (1 + 0.00068 * 51/30) ≒ 1.00616 |
| B 주거 | 0.616 | 경상북도 영천시 (25.01.01~25.08.20) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.500 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.068 (1 + 0.00500) * (1 + 0.00068 * 51/30) ≒ 1.00616 |

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견 | 지역요인 비교치 |
|-------------------------------------|----------|
| 본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1, 3 / 표준지A]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|--|-----------------------------|-------|-------------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| 접근 조건 | 교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성 | 계통 및 연속성 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| | | 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | |
| | | 하수도 | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 도시가스 | | | |
| | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 0.85 | 본건은 비교표준지 대비 면적등의 획지조건에서 열세함. |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 자루형 획지 | | |
| | | 방 위 | | |
| | | 고 저 | | |
| | 접면도로 상태 | 경사지 | | |
| | | 각 지 | | |
| | | 2면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.850 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 표준지B]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|----------------|-----------------------|-------|-----------------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 0.90 | 본건은 비교표준지 대비 농로의 상태등의 접근조건에서 열세함. |
| | | 농로의 상태 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 | | |
| | | 배수의 양부 | | |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 | | |
| 기타 재해의 위험성 | | | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 경사도 | | |
| | | 경사의 방향 | | |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 | 0.60 | 본건은 비교표준지 대비 지목등의 행정적조건에서 열세함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.540 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호4 / 표준지B]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|----------------|-----------------------|-------|-----------------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 0.90 | 본건은 비교표준지 대비 농로의 상태등의 접근조건에서 열세함. |
| | | 농로의 상태 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 | | |
| | | 배수의 양부 | | |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 | | |
| 기타 재해의 위험성 | | | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 경사도 | | |
| | | 경사의 방향 | | |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.900 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호5 / 표준지A]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|--|--------------------------------|-------|--------------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 상가와의 접근성 | | |
| | | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 자연환경 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | |
| | | 하수도 | | |
| | | 도시가스 | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 0.90 | 본건은 비교표준지 대비 형상등의 획지조건에서 열세함. |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | | 자루형 획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방 위 | | |
| | | 고 저 | | |
| | | 경사지 | | |
| | 접면도로 상태 | 각 지 | | |
| | | 2면획지 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 0.98 | 본건은 비교표준지 대비 지목등의 행정적조건에서 열세함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.882 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호6, 7 / 표준지B]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|----------------|-----------------------|-------|---------------------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 0.90 | 본건은 비교표준지 대비 농로의 상태등의 접근조건에서 열세함. |
| | | 농로의 상태 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 | | |
| | | 배수의 양부 | | |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 | | |
| 기타 재해의 위험성 | | | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 경사도 | | |
| | | 경사의 방향 | | |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 | 0.90 | 본건은 비교표준지 대비 도시계획시설 저촉등의 행정적조건에서 열세함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.810 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호8 / 표준지B]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|----------------|-----------------------|-------|-----------------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 0.90 | 본건은 비교표준지 대비 농로의 상태등의 접근조건에서 열세함. |
| | | 농로의 상태 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 | | |
| | | 배수의 양부 | | |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 | | |
| 기타 재해의 위험성 | | | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 | 0.60 | 본건은 비교표준지 대비 면적등의 획지조건에서 열세함. |
| | | 경사도 | | |
| | | 경사의 방향 | | |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.540 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

| 구 분 | 주위환경 | 도로조건 | 지가수준(원/㎡) | 기타 |
|------|---------------|------|-----------------|------|
| 단독주택 | 기존 주택지대 | 소로변 | 600,000-700,000 | 2종일주 |
| 농경지 | 면소재지내 농촌지대 | 맹지 | 300,000-400,000 | 2종일주 |

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

| 일련 번호 | 소재지 | 토지 면적(m ²) | 용도지역 | 지목 이용상황 | 기준시점 | 평가목적 | 토지단가 (원/m ²) | 비고 |
|----------|-----------------------|---------------------------|------|------------|------------|------|-----------------------------|----|
| (1) | 고경면 단포리 1□□-16 | 722 | 2종일주 | 대 단독주택 | 2025.03.27 | 담보 | 613,000 | - |
| (2) | 고경면 단포리 2□□-1 | 2,417 | 2종일주 | 과수원 전 | 2025.03.27 | 담보 | 398,000 | - |
| (3) | 고경면 단포리 4□□-136 | 138 | 2종일주 | 대 단독주택 | 2022.08.24 | 담보 | 753,000 | - |
| (4) | 고경면 단포리 1□□-16 | 722 | 2종일주 | 대 단독주택 | 2025.03.27 | 담보 | 417,000 | - |

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

| 일련 번호 | 소재지 | 용도지역 지목/이용상황 | 거래가액 (토지단가) | 거래시점 사용승인일 | 토지면적 건물연면적 | 비고 |
|----------|---------------------|---|--|--------------------------|--|----|
| #1 | 고경면 단포리 2□□ | 2종일주 대/주거기타 | 180,000,000원 (@ 722,000원/m ²) | 2024.10.11 2008.12.09 | 208m ² 74.44m ² | - |
| | 의 견 | 1) 경량철골구조 판넬지붕 1층 제2종근린생활시설 건물단가 : 800,000원/m ² X 15년/30년 ≒ 400,000원/m ² 건물가격 : 400,000원/m ² X 74.44m ² ≒ 29,776,000원 2) 토지가격 : (180,000,000원 - 29,776,000원) / 208m ² ≒ 722,000원/m ² | | | | |
| #2 | 고경면 단포리 2□□-2 | 2종일주 과수원/과수원 | 564,616,237원 (@ 378,000원/m ²) | 2021.12.30 - | 1,491m ² - | - |
| | 의 견 | 1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 564,616,237원 / 1,491m ² ≒ 378,000원/m ² | | | | |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

| 용도별 | 경북 영천시 2024년 08월 ~ 2025년 07월 | | | | | |
|-----|------------------------------|----------------|------|-----|------|------|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 토지 | 37,515,057,928 | 16,718,579,400 | 44.6 | 875 | 162 | 18.5 |

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

| 평가사례 기준 표준지가격 (a) | 사례단가 ¹⁾ (원/㎡) | 시점 ²⁾ 수정 | 지역 ³⁾ 요인 | 개별 ⁴⁾ 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/㎡) | 격차율 (a/b) | 보정치 결정 |
|-------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-----------|--------|
| | 613,000 | 1.00373 | 1.000 | 1.000 | 615,286 | | |
| 기준시점 현재 표준지가격 (b) | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/㎡) | 2.849 | 2.84 |
| | 214,600 | 1.00616 | - | - | 215,922 | | |

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.03.27 ~ 2025.08.20, 영천시 주거지역) : 0.373% (1.00373)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)가

| 개별요인 비교치 (주택지대) | | | | | | 격차율 |
|-----------------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

| 평가사례 기준 표준지가격 (a) | 사례단가 ¹⁾ (원/m ²) | 시점 ²⁾ 수정 | 지역 ³⁾ 요인 | 개별 ⁴⁾ 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/m ²) | 격차율 (a/b) | 보정치 결정 |
|----------------------------|---|------------------------|------------------------|------------------------|---|--------------|-----------|
| | 398,000 | 1.00373 | 1.000 | 1.000 | 399,484 | | |
| 기준시점 현재 표준지가격 (b) | 공시지가 (원/m ²) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/m ²) | 2.815 | 2.81 |
| | 141,000 | 1.00616 | - | - | 141,869 | | |

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.03.27 ~ 2025.08.20, 영천시 주거지역) : 0.373% (1.00373)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B와 평가사례(2)가

| 개별요인 비교치 (농경지대(전)) | | | | | 격차율 |
|--------------------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

| 일련 번호 | 비교표준지 | | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/m ²) | 시산가액 (단가)(원/m ²) | 비고 |
|----------|----------|-----------------------------|----------|----------|----------|------------|-----------------------------|---------------------------------|---------|
| | 일련 번호 | 공시지가 (원/m ²) | | | | | | | |
| 1, 3 | A | 214,600 | 1.00616 | 1.000 | 0.850 | 2.84 | 521,235 | 521,000 | 주택지대 |
| 2 | B | 141,000 | 1.00616 | 1.000 | 0.540 | 2.81 | 215,271 | 215,000 | 농경지대(전) |
| 4 | B | 141,000 | 1.00616 | 1.000 | 0.900 | 2.81 | 358,785 | 359,000 | 농경지대(전) |
| 5 | A | 214,600 | 1.00616 | 1.000 | 0.882 | 2.84 | 540,858 | 541,000 | 주택지대 |
| 6 | B | 141,000 | 1.00616 | 1.000 | 0.810 | 2.81 | 322,907 | 323,000 | 농경지대(전) |
| 7 | B | 141,000 | 1.00616 | 1.000 | 0.810 | 2.81 | 322,907 | 323,000 | 농경지대(전) |
| 8 | B | 141,000 | 1.00616 | 1.000 | 0.540 | 2.81 | 215,271 | 215,000 | 농경지대(전) |

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

| 거래사례 선정에 관한 의견 | 비교 거래사례 |
|--|---------|
| 본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함. | #1,#2 |

| 일련 번호 | 소재지 | 용도지역 지목/이용상황 | 거래가액 (토지단가) | 거래시점 사용승인일 | 토지면적 건물연면적 | 비고 |
|----------|---------------------|---|--|--------------------------|--|----|
| #1 | 고경면 단포리 2ㄱㄱ | 2종일주 대/주거기타 | 180,000,000원 (@ 722,000원/m ²) | 2024.10.11 2008.12.09 | 208m ² 74.44m ² | - |
| | 의 견 | 1) 경량철골구조 판넬지붕 1층 제2종근린생활시설 건물단가 : 800,000원/m ² X 15년/30년 ≒ 400,000원/m ² 건물가격 : 400,000원/m ² X 74.44m ² ≒ 29,776,000원 2) 토지가격 : (180,000,000원 - 29,776,000원) / 208m ² ≒ 722,000원/m ² | | | | |
| #2 | 고경면 단포리 2ㄱㄱ-2 | 2종일주 과/과수원 | 564,616,237원 (@ 378,000원/m ²) | 2021.12.30 - | 1,491m ² - | - |
| | 의 견 | 1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 564,616,237원 / 1,491m ² ≒ 378,000원/m ² | | | | |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

| 사정보정에 관한 의견 | 사정보정치 |
|-------------------------------------|-------|
| 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.00 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

| 거래사례 용도지역 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|--------------|----------|---|
| #1 주거 | 0.869 | 경상북도 영천시 (24.10.11~25.08.20) 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.085 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.095 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.098 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.500 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.068 $(1 + 0.00085 * 21/31) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00500) * (1 + 0.00068 * 51/30) \approx 1.00869$ |
| #2 주거 | 2.904 | 경상북도 영천시 (21.12.30~25.08.20) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.192 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.204 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.149 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.894 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.500 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.068 $(1 + 0.00192 * 2/31) * (1 + 0.01204) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00894) * (1 + 0.00500) * (1 + 0.00068 * 51/30) \approx 1.02904$ |

라. 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견 | 지역요인 비교치 |
|--------------------------------------|----------|
| 본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1, 3 / 거래사례#1]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|--|---------------------|-------|-------------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 0.85 | 본건이 사례 대비 가로의 폭등의 가로조건에서 열세함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 상가와의 접근성 | | |
| | | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | |
| | | 하수도 | | |
| 도시가스 | | | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 0.85 | 본건이 사례 대비 면적등의 획지조건에서 열세함. |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | | 자루형 획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방 위 | | |
| | | 고 저 | | |
| | | 경사지 | | |
| | 접면도로 상태 | 각 지 | | |
| | | 2면획지 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.723 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 거래사례#2]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|----------------|-----------------------|-------|-----------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 농로의 상태 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 | | |
| | | 배수의 양부 | | |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 | | |
| 기타 재해의 위험성 | | | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 경사도 | | |
| | | 경사의 방향 | | |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 | 0.60 | 본건이 사례 대비 지목등의 행정적조건에서 열세함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.600 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호4 / 거래사례#2]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|----------------|-----------------------|-------|------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 농로의 상태 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 | | |
| | | 배수의 양부 | | |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 | | |
| 기타 재해의 위험성 | | | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 경사도 | | |
| | | 경사의 방향 | | |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 1.000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호5 / 거래사례#1]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|---------------------------------------|---------------------|-------|-------------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 0.85 | 본건이 사례 대비 가로의 폭등의 가로조건에서 열세함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 상가와의 접근성 | | |
| | | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | |
| | | 하수도 | | |
| 도시가스 | | | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | | | |
| | 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 0.90 | 본건이 사례 대비 형상등의 획지조건에서 열세함. |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | | 자루형 획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방 위 | | |
| | | 고 저 | | |
| | | 경사지 | | |
| | 접면도로 상태 | 각 지 | | |
| | | 2면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.765 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호6, 7 / 거래사례#2]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|----------------|-----------------------|-------|------------------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 농로의 상태 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 | | |
| | | 배수의 양부 | | |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 | | |
| 기타 재해의 위험성 | | | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 경사도 | | |
| | | 경사의 방향 | | |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 | 0.90 | 본건이 사례 대비 도시계획시설 저촉등의 행정적조건에서 열세함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.900 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호8 / 거래사례#2]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|----------------|-----------------------|-------|----------------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 농로의 상태 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 | | |
| | | 배수의 양부 | | |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 | | |
| 기타 재해의 위험성 | | | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 | 0.60 | 본건이 사례 대비 면적등의 획지조건에서 열세함. |
| | | 경사도 | | |
| | | 경사의 방향 | | |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.600 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

| 일련 번호 | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/m ²) | 시산가액 (단가)(원/m ²) |
|----------|----------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------------------|---------------------------------|
| | 일련 번호 | 토지단가 (원/m ²) | | | | | | |
| 1 | #1 | 722,000 | 1.000 | 1.00869 | 1.000 | 0.723 | 526,542 | 527,000 |
| 2 | #2 | 378,000 | 1.000 | 1.02904 | 1.000 | 0.600 | 233,386 | 233,000 |
| 4 | #2 | 378,000 | 1.000 | 1.02904 | 1.000 | 1.000 | 388,977 | 389,000 |
| 5 | #1 | 722,000 | 1.000 | 1.00869 | 1.000 | 0.765 | 557,129 | 557,000 |
| 6 | #2 | 378,000 | 1.000 | 1.02904 | 1.000 | 0.900 | 350,079 | 350,000 |
| 7 | #2 | 378,000 | 1.000 | 1.02904 | 1.000 | 0.900 | 350,079 | 350,000 |
| 8 | #2 | 378,000 | 1.000 | 1.02904 | 1.000 | 0.600 | 233,386 | 233,000 |

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

| 일련번호 | 공시지가기준법 (원/m ²) | 거래사례비교법 (원/m ²) | 비고 |
|------|--------------------------------|--------------------------------|----|
| 1, 3 | 521,000 | 527,000 | - |
| 2 | 215,000 | 233,000 | - |
| 4 | 359,000 | 389,000 | - |
| 5 | 541,000 | 557,000 | - |
| 6 | 323,000 | 350,000 | - |
| 7 | 323,000 | 350,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 일련번호 | 공시지가기준법 (원/m ²) | 거래사례비교법 (원/m ²) | 비고 |
|------|--------------------------------|--------------------------------|----|
| 8 | 215,000 | 233,000 | - |

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

| 일련 번호 | 규모 | 구조 | 용도 | 연면적(m ²) | 사용승인일 | 건물 관리상태 |
|----------|----|-------------|----------------------|----------------------|------------|------------|
| 가 | 2층 | 철골조 판넬지붕 | 제2종근린생활시설(골프 연습장) | 524 | 2002.12.05 | 중 |

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

·

(3) 재조달원가 결정

| 일련 번호 | 구조 | 표준단가 (원/m ²) | 재조달원가 (원/m ²) | 내용 년수 | 비고 |
|----------|-------------|-----------------------------|------------------------------|----------|---------------|
| 가 | 철골조 판넬지붕 | 700,000 | 700,000 | 40 | 1층 (골프연습장) |
| | | 700,000 | 700,000 | 40 | 2층 (골프연습장) |

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/m ²) | 내용년수 |
|---------|-------|-----------|----|-----------------------------|---------------|
| 4-1-6-1 | 점포및상가 | 철골조/슬래브지붕 | 2 | 1,504,000 | 40 (35~45) |
| 4-1-6-1 | 점포및상가 | 철골조/슬래브지붕 | 3 | 1,214,000 | 40 (35~45) |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

| 일련 번호 | 이용상황 | 재조달원가 (원/m ²) | 내용 년수 | 경과년수 | | 잔존 년수 | 잔가율 | 적용단가 (원/m ²) | 비고 |
|----------|---------------|------------------------------|----------|------|----|----------|-------|-----------------------------|----|
| | | | | 실제 | 유효 | | | | |
| 가 | 1층 (골프연습장) | 700,000 | 40 | 22 | 22 | 18 | 18/40 | 315,000 | - |
| 가 | 2층 (골프연습장) | 700,000 | 40 | 22 | 22 | 18 | 18/40 | 315,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| | | |
|-------|-------|---------------|
| 감정평가액 | 토 지 | 2,224,007,000 |
| | 건 물 | 165,060,000 |
| | 제시외건물 | 24,381,000 |
| | 구축물 | 74,000,000 |
| | 합 계 | 2,487,448,000 |

| | |
|------|---|
| 결정의견 | 경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정 되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정 함. |
|------|---|

토지건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|----------|--|------------------|-----------------|--------------------------------|---------|-------|-----------|---------------|-------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 경상북도 영천시 고경면 단포리 | 231-2 | 체육용지 | 제2종 일반주거지역 | 1,188 | 3,516 | 521,000 | 1,831,836,000 | |
| 3 | 상동 | 407-15 | 체육용지 | 제2종 일반주거지역 제1종 일반주거지역 | 2,328 | | | | |
| 가 | 상동 [도로명주소] 경상북도 영천시 고경면 방천길 10 | 기 강 시 산 | 운동시설 | 철골조 판넬지붕 2층 | | | | | |
| | | | 골프연습 장 | 1층 | 364 | 524 | 315,000 | 165,060,000 | 700,000 x18/40 |
| | | | 골프연습 장 | 2층 | 160 | | | | |
| 2 | 상동 | 231-3 | 임야 | 제2종 일반주거지역 제1종 일반주거지역 | 199 | 199 | 215,000 | 42,785,000 | |
| 4 | 상동 | 407-95 | 과수원 | 제2종 일반주거지역 | 130 | 130 | 359,000 | 46,670,000 | |
| 5 | 상동 | 407-105 | 과수원 | 제2종 일반주거지역 | 148 | 148 | 541,000 | 80,068,000 | |
| 6 | 상동 | 407-173 | 과수원 | 제2종 일반주거지역 | 162 | 162 | 323,000 | 52,326,000 | 도시계획시설 저축감안 |

토지건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------|-------------------|---------|------|-----------|-------------------------|--|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 7 | 상동 | 407-174 | 과수원 | 제2종 일반주거지역 | 514 | 514 | 323,000 | 166,022,000 | 도시계획시설 저촉감안 |
| 8 | 상동 | 407-175 | 과수원 | 제2종 일반주거지역 | 20 | 20 | 215,000 | 4,300,000 | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩2,389,067,000 | |
| <제시외건물> | | | | | | | | | |
| ㄱ | 경상북도 영천시 고경면 단포리 | 231-2 407-15 407-62 위치상 | 스크린골프 연습실 및 사무실 | 판별조 판별지붕 단층 | (57.6) | 57.6 | 315,000 | 18,144,000 | 700,000 x 18/40 관찰감가 일부 인접지 인 407-62 위치상 소재 |
| ㄴ | 상동 | 407-15 407-62 위치상 | 공세척실 | 판별조 판별지붕 단층 | (19.8) | 19.8 | 315,000 | 6,237,000 | 700,000 x 18/40 관찰감가 일부 인접지 인 407-62 위치상 소재 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩24,381,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩2,413,448,000.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

구축물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량 | 제 작 자 제 작 번 호 제작 (취득)일자 수입 신고 일자 | 수량 | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|------------|---|---|----|----------------------|------------|--------------------------------------|
| | | | | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 골프 연습시설 Size:(w)26Mx(L)110Mx(h)20M 3Pole철탑기둥 : 36M X 13ea 26M X 2ea 20M X 2ea 골프망 측면망(PE 40합) : 1겹 타켓망(PE 40합) : 2겹 천정망(PE 40합) : 1겹 바닥망(PE 40합) : 1겹 기타부대시설일체 | 국산 미상 | 1식 | 74,000,000 | 74,000,000 | 400,000,000 x 0.185(8/30) 관찰감가 |
| 합 계 | | | | ₩74,000,000.- | | |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 영천시 고경면 단포리 소재 '단포초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 농경지등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 간선도로와의 접근성등 제반교통사정은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

공히 인접지 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 기호(1,3)토지는 골프연습장이며 기호(2,4-8)토지는 골프연습장 부속토지입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1,3,5) 서측으로 소로와 접합니다.
기호(2,4,5-8) 지적도상 맹지이나 동일소유자의 인접필지를 경유하여 접근이 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호(2) 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호(3) 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호(4) 제2종일반주거지역 , 종로3류(폭 12m~15m)(보조간선도로)(접합),
가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호(5) 제2종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호(6) 제2종일반주거지역 , 종로3류(폭 12m~15m)(보조간선도로)(접합),
가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호(7) 제1종일반주거지역 , 제2종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(저축) ,
종로3류(폭 12m~15m)(보조간선도로)(저축) , 학교(저축),
가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호(8) 제2종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합) , 종로3류(폭 12m~15m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태 (5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(1) 건물의 구조

(가) 철골조 판넬지붕 2층건으로서,
외벽 : 판넬등
내벽 : 판넬, 벽지도배, 타일붙임등
바닥 : 타일붙임등
창호 : 하이새시창호입니다.

(2) 이용상태

가) 골프연습장으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도' 참조바랍니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



소재지 경상북도 영천시 고경면 단포리 231-2외



위치도



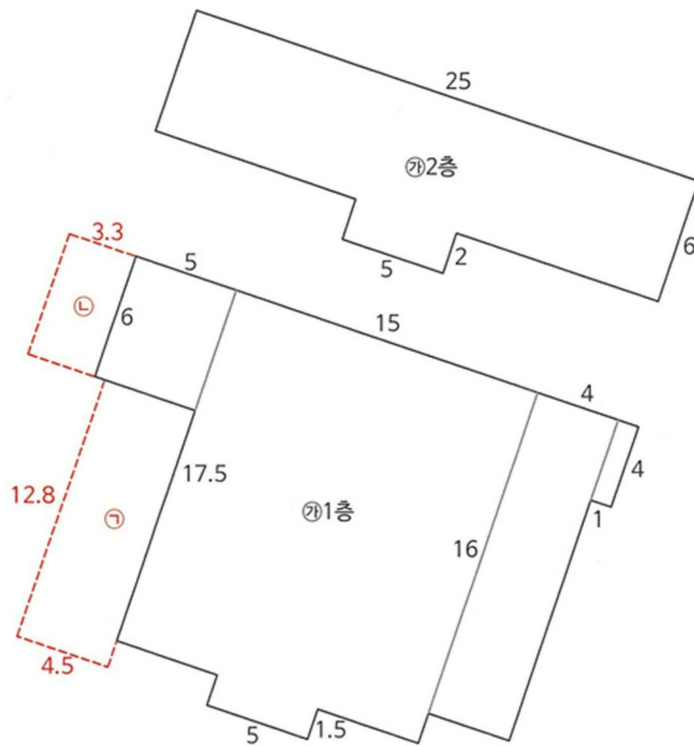
| | |
|-----|-------------------------|
| 소재지 | 경상북도 영천시 고경면 단포리 231-2외 |
|-----|-------------------------|



건물개황도



건물개황도 S= 1 / 300



【면적산출근거】

①1층 : $(15 \times 17.5) + (5 \times 6) + (5 \times 1.5) + (16 \times 4) + (1 \times 4) \approx 368\text{m}^2$

2층 : $(25 \times 6) + (5 \times 2) \approx 160\text{m}^2$

(제시 외 건물)

㉠ 판넬조 판넬지붕 단층(스크린골프연습실 및 사무실) - 약 57.6㎡

㉡ 판넬조 판넬지붕 단층(공세척실) - 약 19.8㎡

구축물시설배치도



소재지

경상북도 영천시 고경면 단포리 231-2외



(경상북도 영천시 고경면 단포리 231-2 외 "송정골프클럽"내에 설치)



(1, 3)

()



()



()



(1, 3)

()



(2)



(4, 6)



(5)



(7)



(8)